

## **Anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28 - Generalforsamling 30. maj 2018 kl. 19 - Referat**

**Afholdt: Café Tilda, Stefansgade 47, 2200 København N.**

**Til stede: alle lejligheder er repræsenteret**

Generalforsamlingen er indkaldt rettidigt og i henhold til samejeoverenskomsten.

**1. Valg af dirigent/referent:**

Rico meldte sig som dirigent. Jonas som referent.

**2. Bestyrelsens beretning:**

**Tak til bestyrelsen og til alle I andre som gør en indsats i opgangen.**

Stor tak for jeres indsats i det forgangne år til både Rasmus Sørensen, Jonas Persson og Katharina Müller. Som vanligt også stor tak til Morten Pedersen som har været vores repræsentant i gårdlauget, og andre, der har varetaget opgaver i foreningsregi i løbet af året mht. altanprojekt, nøglehåndtering mv.

Velkommen til nye beboere

Alberte 3.th., Elvira 3.tv., Ebba Lou, st.tv., Anders 2.tv.

**Parknet**

Der er blevet etableret nyt internet fra Parknet pr. 25/5.

Beboerne anbefales at checke hastigheden på forbindelsen for at sikre at der leveres det aftalte. I forbindelse med test af netværksstik i de enkelte lejligheder blev konstateret fejl på nogle; opleves problemer bør dette eftercheckes, og stik muligvis udskiftes.

**Forsikring**

Vores præmie stiger kraftigt igen i år med ca. 15.000 kr., primært pga. vandskader; det anbefales fra revisor at der evt. indhentes tilbud fra andre forsikringsselskaber.

**Affugter efter vandskade**

De øgede udgifter til strøm til affugtere har vi fået retur fra forsikringen.

Tilbud fra Morten på højvandslukke til kælderens. Det har fortabt sig, men vi kontakter Morten igen.

**Varmeanlæg**

Varmeanlæg ny pumpe, kontrol og justering af systemet.

Fordelingstal skal stadig opdateres. Der SKAL måles på alle rum i alle lejligheder. Hvilke lejligheder mangler? Vi får Morten til at komme ud en bestemt dag, til at opsætte målere.

**Drænprojekt**

Har ikke søgt i 2018. Vi vil fortsætte opsparringen i næste år.

Vi vil igen i 2019 ansøge Københavns Kommune om økonomisk støtte til vores drænprojekt, via Byfornyelsespuljen. Vi fik desværre afslag, med den begrundelse at deres fokusområde i år var til ejendomme uden toilet. Vi er blevet opfordret til at søge igen til næste år, og vil gøre det.

### **CVR-nummer**

Foreningen har nu et CVR-nummer.

### **Arbejdsdag 2017**

Gipsloft blev opsat i mellemgangen, og der blev ryddet op i kælderen, samt de vanlige vedligeholdelsespunkter

### **Graffiti-ordning**

Billigt år☺ Agnete har nu ansvaret for at kontakte Jeudan og Jonas er som regel meget hurtigt ude med malerkosten når de tagger vores træfacade.

### **Julefrokost**

3. Tak til festudvalget for igen i år at arrangere julefrokost.

### **4. Regnskabet:**

Regnskabet fremlagdes af kassereren med gennemgang af de relevante poster. Der var ingen umiddelbare spørgsmål til det.

### **5. Vedligeholdelsesplan:**

Omfangsdrænprojektet har ikke været med i planerne for 2017, men det planlægges at sende ansøgning til byfornyelsesafdelingen på Københavns Kommune igen i starten af 2019.

Det er dog planen at få installeret højvandslukke i kælderen hurtigst muligt for at forhindre opstigende kloakvand, evt. uafhængigt af det store projekt. Der afventes tilbud fra VVS'eren.

Rico (4. tv.) melder at ifb. reovering af køkken og badeværelse er det konstateret at faldstammen i køkkenet er flækket og skal skiftes hurtigst muligt. Rico vil kontakte Morten Kragh (VVS) og arrangere yderligere.

Rico vil konstruere et skema, der omdeles, til registrering af renovationsarbejder på faldstammerne.

Rico har ligeledes fået at vide at gasrørene er gamle (ca. år 1900), ventilen er rusten, og bør gennemgås, evt. skiftes. Rico vil bestille HOFOR til gennemgang af systemet.

### **6. Indkomne forslag:**

- *Drøftelse af forholdene omkring Airbnb-udlejning på 5. sal (bestyrelsen)*  
Aftalen fra sidste år mht. indmelding af udlejning er iflg. bestyrelsen ikke blevet overholdt.  
Det har iflg. 5. sal været uklart hvornår denne aftale trådte i kraft.  
Bestyrelsen præciserede at aftalen trådte i kraft efter sidste generalforsamling, hvor ændringen blev vedtaget.  
De øvrige beboere gav en beskrivelse af hvordan de oplever at bo i opgangen.

5. sal mener at foreningens regler bliver overholdt, det mener resten ikke. Diskussionen lukkedes, da det ikke følte at der var fremgang. Bestyrelsen vil gå videre mht. at få en professionel vurdering af situationen.

- *Altan-projekt (Charlotte og Anders Vinther)*  
Projektet blev i første omgang ikke godkendt, primært pga. indkik til naboejendomme og symmetri ifb. ingen altan på 2. tv. – dette resulterer også i at 1. sal og 2. th. sandsynligvis ikke vil kunne få altaner.  
Altan-firmaet har foreslået at der ansøges igen med tilrettelser mht. placering, og at der evt. kan ansøges for 1., 3. og 4. sal.  
Den nye konstellation vil blive med altan ved, og udgang fra, midterste vinduesfag.  
Pris ved 4 altaner ca. 158.000, pris ved 6 altaner ca. 127.000, begge ekskl. moms.  
Enighed fra 3. og 4. sal om at prisen ved 4 altaner er for høj og uinteressant.  
2. tv. er ikke pt. interesseret i at få altan, og gode argumenter fremlagt herfor.  
Altan-udvalget vil gå videre og arbejde hen imod en løsning. Der blev holdt afstemning blandt 1., 3. og 4. sal om at gå videre med at undersøge 6-altans løsningen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- *Afslutning af sagen om salg af bagtrapperum + overenskomstændringer (Morten)*  
Morten fremlagde beretning om forløbet med advokaten.  
Morten orienterede om de beslutninger, der tidligere er truffet om evt. overdragelse af bagtrappeareal til anpartshaver på den pågældende etage.

Det er ikke muligt at sælge arealerne. Men der kan i stedet laves en lejeaftale. En landinspektør har tidligere foretaget opmåling. Det drejer sig om ca. 3 m<sup>2</sup> på hver etage. Lejebeløbet skal betales på én gang til fællesskabet af de pågældende anparter, der får brugsret til arealet. Rettigheder og pligter fremgår af forslag til ændringerne i overenskomsten jfr. Udsendt tillæg til overenskomst.

Følgende ønsker at leje bagtrappeareal:

anpart nr. 1 beliggende Hørsholmsgade 28, st. tv,  
anpart nr. 10 beliggende Hørsholmsgade 28, 1 tv,  
anpart nr. 3 beliggende Hørsholmsgade 28, 4 tv,

Morten oplyste endvidere om baggrund for ønsket om ændring af overenskomstens formulering om eksklusiv brugsret. Det er et krav fra panthaverne, idet panthaverne ønsker klare regler for mulighed for at yde lån med pant i den enkelte anpart.

Det blev endvidere foreslået, at advokat Dorte Westerdahl, R&R København skulle yde rådgivning herunder sikre at tillæg til overenskomsten bliver tinglyst. Først skal panthaverne dog sige ok for ændringerne til overenskomsten. Det blev enstemmigt vedtaget.

Forslag til overenskomstændringer i form af vedhæftet tillæg blev herefter enstemmigt vedtaget.

Det blevet aftalt at tillægget til samejeoverenskomsten rundsendes af ejere af lejlighederne, så det kan blive underskrevet.

- *Aflønning af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter (Anders Vinther)*  
Anders fremlagde forslag om af aflønning af medlemmer af bestyrelsen, og præsenterede de to mulige løsninger. Medlemmerne af bestyrelsen var taknemmelige for forslaget, men ambivalente mht. om det er en god idé, også fordi der er uddelegeret opgaver til ikke-bestyrelsesmedlemmer mht. projekter, kontakt til Jeudan, nøglehåndtering.  
Forslaget nedstemtes, men der var lavet en sideløbende indsamling og uddelt en flaske god rødvin til hver af medlemmerne.

#### **7. Vedtagelse af budget for 2018**

Kassereren (Rasmus, 3. th.) gennemgik budgettet for 2018. Den store ændring mht. forrige år er at noget af opsparingen fremadrettet vil gå til omfangsdrænprojektet i stedet for etablering af fibernet fra Parknet.

Posten i budgettet 2018 for ejendomsforsikring er opjusteret til det af revisoreren foreslåede beløb på 55.600 kr.

Foreningsmæssigt er der generel tilfredshed med servicen fra Codan, men Anders R. (4. th.) meldte om store problemer med at få udbedret skader.

Det foreslåede budget blev vedtaget.

#### **8. Valg af formand (lige år)**

Camilla har valgt at træde af som formand, og Jonas foreslået som ny formand. Han accepterede og blev enstemmigt godkendt.

Den afgangende formand blev takket for indsatsen.

#### **9. Valg af øvrig bestyrelse (ulige år)**

Der er ikke valg til øvrig bestyrelse i år, men pga. udskiftningen af formand er der brug for endnu et bestyrelsesmedlem, hvorfor dette punkt alligevel er på dagsordenen.

Dette nye bestyrelsesmedlem vil forventes at blive oplært i kasserer-rollen.

Morten (st. tv.) stillede op, og blev enstemmigt godkendt.

#### **10. Valg af suppleant til bestyrelsen**

Katharina (1. th.) vil gerne trække sig som suppleant, og blev takket for tro tjeneste.

Rebecca (2. th.) meldte sig i stedet, og blev enstemmigt godkendt.

#### **11. Valg af ekstern revisor**

Kassereren foreslog at vi fortsætter med den nuværende revisor. Dette blev enstemmigt vedtaget.

#### **12. Eventuelt**

Punkt vedr. akut udskiftning af faldstammer gennemgået under punkt 4, vedligeholdelsesplan.  
Kort arbejdsdag med tømning af lyskasser og anden let oprydning aftales til at ligge i uge 23.

Beboere, der har tid og lyst, opfordres til at deltage.

Den "rigtige" arbejdsdag aftales til at ligge lørdag d. 1. september.

Julefrokost 2018: 1. december. Julefrokostudvalg: Camilla, Rebecca og Charlotte

Opgaver til arbejdsdag: Lugning af ukrudt, generel oprydning

Kalknuseranlægget diskuteredes kort. Der er konstateret blandede resultater.

Blomsterkasserne mv. foran bygningen blev rost, og Morten for etableringen af dem. Det blev aftalt at gå videre og udvide det til at dække foran resten af bygningen.

Anders (2. tv.) meldte at de havde observeret åbenlyst hashsalg ved den tidligere byhave.

Telefonnummer til politiet vil blive omdelt.

**Generalforsamlingen hævet kl. 21.31**